

**MESSAGGIO NO. 157 /2013****ADOZIONE DELLA MODIFICA DELL'ART. N. 45 NAPR DEL
PR DI MENDRISIO /SEZIONE GENESTRERIO**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

La revisione del Piano regolatore della Città di Mendrisio /Quartiere di Genestrerio è stata approvata dal Consiglio di Stato il 28 agosto 2001 (risoluzione n. 3974) e le relative parti sospese nel 25 giugno 2002 (risoluzione n. 3098).

La stessa è stata poi oggetto di varianti approvate nel 19 maggio 2010 (risoluzione n. 2492).

In sede di esame di domande di costruzione si è ravvisata una chiara incongruenza tra il titolo ed i contenuti ammessi dell'articolo 45 NAPR:

"Art. 45 Zona residenziale amministrativa (ZRa)

La zona residenziale amministrativa è destinata alla residenza ed al commercio non molesto..."

Il Municipio della Città di Mendrisio con lettera del 30 novembre 2011 ha richiesto alla Sezione dello sviluppo territoriale un parere circa i contenuti e la portata dell'art. 45 delle Norme di attuazione del PR comunale di Mendrisio /Sezione Genestrerio, in quanto la definizione della zona "ZRa", Zona Residenziale-amministrativa, differisce dai contenuti dell'articolo che ammette insediamenti di attività residenziali e commerciali.

La Sezione dello sviluppo territoriale con lettera del 5 dicembre 2011 risponde di essere concorde nel aver riscontrato un'incoerenza tra il titolo dell'articolo che indica i contenuti residenziali e amministrativi e le destinazioni d'uso ammesse quali il commercio (vedi pag. 11 del Rapporto di pianificazione). La Sezione dello sviluppo territoriale precisa inoltre che una corretta formulazione dell'art.45 NAPR presuppone una variante di PR.

Il Municipio di Mendrisio, con la presente variante, intende modificare l'articolo 45 Zra delle NAPR della Città di Mendrisio /Sezione di Genestrerio, che disciplina la zona residenziale-amministrativa presente nel Quartiere, con lo scopo di correggerne l'anomalia.

La modifica consiste nel conformare il titolo dell'articolo stesso della zona, con i contenuti residenziali ed amministrativi, e non più con quelli commerciali.

La disciplina della zona ammette infatti attualmente contenuti residenziali e commerciali non molesti creando un'incoerenza tra il titolo della zona e i suoi contenuti, nonostante l'intenzione del Comune, già esplicitata in sede di revisione del PR, fosse quella di assegnare alla zona una vocazione mista amministrativa-residenziale, e non commerciale.



Il Dipartimento del Territorio in data 20 dicembre 2012 ha preavvisato positivamente la variante, precisando di specificare che la percentuale massima di residenza (50%) è riferita alla superficie utile lorda (SUL) per ogni singolo edificio e non al totale di quella ammissibile per la zona.

La variante con la modifica suggerita dal Dipartimento del Territorio è stata esposta per la consultazione pubblica agli albi comunali durante il periodo compreso tra il 21 gennaio 2013 e il 22 febbraio 2013. Non è giunta alcuna osservazione.

MODIFICA ARTICOLO

Art. 45 Zona residenziale amministrativa ZRa

1. La zona residenziale amministrativa è destinata alla residenza ~~al commercio non molesto e ad attività amministrative.~~

È proibita qualsiasi forma di immissione molesta.

2. Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
 - a. I.S. = 0.8
 - b. I.O. = 35%
 - c. distanza minima da confine del fondo: 4.00 ml
 - d. per la distanza da confine vale l'Art. 15 NAPR
 - e. altezza massima alla gronda: 10.50 ml
 - f. altezza massima al colmo: 12.00 ml
 - g. pendenza massima della falda: 30%.
3. Le residenze devono essere al massimo il ~~40%~~ **50%** della SUL **per edificio.**
- ~~4. In questa zona sono consentite unicamente costruzioni di valenza qualitativa per l'adiacente zona residenziale.~~
- 4. Le attività amministrative devono in linea di principio posizionarsi lungo il fronte stradale.**
5. L'edificazione è subordinata alla presentazione di una perizia fonica che comprovi l'abbattimento fonico verso la retrostante zona residenziale.
6. È ammessa la contiguità.

In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).



ATTI DEL PR OGGETTO DI MODIFICA

La variante relativa la modifica dell'articolo n. 45 NAPR contempla i seguenti atti:

- a. Art. 45 zona residenziale-amministrativa (ZRa);
- b. Rapporto di pianificazione.

CONCLUSIONI

Vi ringraziamo per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci permettiamo, pertanto, proporvi Signori Presidente e Consiglieri di

R I S O L V E R E

- 1. E' adottata la variante relativa all'articolo 45 NAPR del PR comprendente:**
 - la modifica dell'art. 45 zona residenziale-amministrativa (ZRa) NAPR della Città di Mendrisio /Quartiere di Genestrerio;
 - il rapporto di pianificazione.

- 2 Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga